



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-16254/4
Podgorica, 03.03.2025. godine

“SAS Company” d.o.o. Podgorica

PODGORICA
Ul.Marka Miljanova 55

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



MINISTAR

Slaven Radunović



Broj: 05-332/24-16254/4
Podgorica, 03.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „SAS Company“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a „Nova Varoš - Blok H“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 15/11), Glavni grad Podgorica, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „SAS Company“ d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025. godine u 09:41:05 +01'00', za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a „Nova Varoš - Blok H“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 15/11), Glavni grad Podgorica, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.402.94m² i spratnosti P+4+Ps (planom zadato P+4+M) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/24-16254/1 od 10.12.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „SAS Company“ d.o.o. Podgorica zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a „Nova Varoš - Blok H“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 15/11), Glavni grad Podgorica.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih

objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: D 08-22/20-1978/2 izdati dana 23.01.2023.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Čovjek i prostor“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025. godine u 09:41:05 +01'00', za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a "Nova Varoš - Blok H" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 15/11), Glavni grad Podgorica, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena rekonstrukcija - dogradnja depadansa hotela Boscovich 4*, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 1.402.94m² i spratnosti P+4+Ps (planom zadato P+4+M) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Uvidom u važeći planski dokument utvrđeno je da je oblikovna analiza bloka zasnovana na naslijeđenoj fizičkoj strukturi. Takođe, planom je predviđena dogradnja i nadogradnja tako da se osigura usklađenost sa okolnim objektima u pogledu oblikovanja, građevinske linije a posebno visine. Planom je za predmetne urbanističke parcele predviđena spratnost 2Po+P+4+M - gdje je M za 1/3 širine objekta, od ulične fasade, povučena etaža, dok su orijentacioni horizontalni gabariti dati u grafičkim priložima plana. Prema grafičkom prilogu "Oblici intervencija" na predmetnim urbanističkim parcelama planirana je rekonstrukcija postojećeg uličnog objekta ili uklanjanje i izgradnja novog prema zadatim urbanističkim parametrima. Bruto površine po objektima date su orijentaciono. Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno da se objekti nalaze u okviru definisanih građevinskih linija te da su ispoštovani orijentacioni gabariti zadati na osnovu površina urbanističkih parcela.

Shodno navedenom, utvrđeno je da je planirani objekat svojom visinom, odnosom prema građevinskoj liniji i oblikovanjem usklađen sa okolnim objektima.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je projektom predviđena rekonstrukcija - dogradnja postojećeg hotela na urbanističkim parcelama UP3 i UP4 u zahvatu UP-a "Nova Varoš - Blok H" u Podgorici. Planirani objekat je spratnosti Po+P+4+Ps, namijenjen ugostiteljsko - hotelskom poslovanju. Planirani depadans hotela je povučen u odnosu na prethodno stanje objekta kao i u odnosu na fasadu postojećeg hotela sa kojim čini jedinstvenu cjelinu. Podzemna garaža je povezana sa garažom hotela preko postojeće garažne rampe hotela. U podrumskoj garaži depadansa je obezbijeđeno 13 parking mjesta. Fasada nadzemnih etaža je planirana kao višeslojna demit fasada, sa dekorativnim ukrasnim elementima. Objekat je usklađen sa izgledom postojećeg objekta hotela. Predviđena je kombinacija boja koje su primijenjene kod postojećeg objekta i to RAL 9010 /bijela/ i RAL 7021 /siva/. Krov je planiran kao dvovodni dok je na dijelu ploče četvrtog sprata planirana neprohodna zelena terena sa nižim rastinjem.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "SAS Company" d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Čovjek i prostor" d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 11.02.2025. godine u 09:41:05 +01'00', za rekonstrukciju - dogradnju depadansa hotela Boscovich 4*, koji je planiran na katastarskim parcelama broj 3584/1, 3584/2, 3584/3, 3584/4, 3584/5, 3585/1, 3585/2 i 3586/3 KO Podgorica II, koje odgovaraju dijelu UP3 i dijelu UP4, u zahvatu UP-a "Nova Varoš - Blok H" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 15/11), Glavni grad Podgorica.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

